

BAB 1 PENDAHULUAN

A. KONTEKS PENELITIAN

Pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang saling membutuhkan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dikenal dengan istilah *Mu'amalah*.¹ *Mu'amalah* adalah aturan hukum Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.² Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain, juga senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Salah satu akad dalam *mu'amalah* yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah sewa-menyewa. Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni rukun dan syarat sewa menyewa berlangsung apabila akad sewa sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang/objek (*Ma'jûr 'alaih*) kepada pihak penyewa atau orang yang menerima upah (*Musta'jir*) dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewaan. Adapun dasar hukum sewa aset atau properti yang terdapat dalam Q.S. An-Nisa (4):29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h.

11

² Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.2

dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa (4):29)

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan sering disebut dengan proses melakukan akad atau perjanjian dan harus terdapat aturan yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Dengan diadakannya perjanjian maka timbul akibat hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian, dalam perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme, yaitu apa yang dikehendaki pihak pertama dikehendaki pula oleh pihak yang lainnya dan disepakati. Sejak tercapainya kesepakatan tersebut maka lahirlah suatu perjanjian.³

Salah satu bentuk dari perjanjian adalah perjanjian sewa-menyewa, yaitu adanya dua subjek hukum didalamnya untuk melakukan kesepakatan, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dengan adanya kesepakatan kedubelah pihak maka adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh keduabelah pihak. Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu barang atau benda. Perjanjian sewa-menyewa telah diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁴

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3.

⁴ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 371.

Dari praktik sewa-menyewa itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam karena dalam hukum Islam harus mengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi dan saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan yang lain (pemilik dengan konsumen). Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi bahan dasar dalam bermuamalah. Hal demikian supaya tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai. Sewa-menyewa banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat, dikarenakan adanya kebutuhan dari masyarakat untuk memanfaatkan suatu barang, namun tingginya harga barang dan rendahnya daya beli masyarakat terhadap barang tersebut mengakibatkan masyarakat tidak mampu untuk memilikinya. Dengan demikian adanya pihak lain yang menyediakan barang tersebut dalam bentuk sewa-menyewa. Salah satu bentuk praktik sewa-menyewa adalah sewa-menyewa kos yang dilakukan oleh salah satu pemilik kos yang ada di gang baru Kelurahan Bandar Kidul, Kota Kediri.

Dari beberapa hasil penelitian yang penulis lakukan di kos, yaitu dalam kenyataannya perjanjian sewa menyewa tidak semua perjanjian terlaksana seperti yang diperjanjikan, terkadang pihak yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian atau kesengajaan dan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar dugaan masing-masing para pihak. Dengan kata lain adanya isi perjanjian sewa-menyewa kos yang tidak dijalankan sepenuhnya oleh pihak penyewa atau adanya wanprestasi yang sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa kos. Misalnya pihak penyewa tidak dapat membayar uang kos dengan tepat sesuai dengan waktu yang telah disepakati, tidak adanya iktikad baik dari pihak penyewa dengan membayar cicil kepada pemilik. Kemudian langkah yang di ambil pemilik kos yakni dengan menarik fasilitas yang telah diberikan seperti membawa megicom dan juga laptop harus

membayar biaya membawanya mengakibatkan penyewa tidak leluasa menggunakan fasilitas yang dijanjikan di awal. Sehingga merugikan penyewa dengan keterbatasan fasilitas yang ditarik dari perjanjian awal.

Dalam islam praktik perjanjian sewa kos adalah akad yang mengikat, didalamnya juga harus memenuhi rukun sewa menyewa, menurut Abdul Karim Zaidan dalam bukunya “*al-Waiju fi Ushul Fiqh*” bahwa rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu atau zatnya.⁵ Ijarah atau sewa menyewa sendiri termasuk transaksi umum, yang akan dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat pada umumnya. Rukun dalam sewa-menyewa terdapat 4 diantaranya:

1. Aqid, yaitu muajir (pihak yang menyewakan) dan musta’jir (pihak yang menyewa)
2. Sighat (ijab & qabul)
3. Mauqud ‘alaih (objek yang disewakan)
4. Ujrah (upah atau imbalan)

Dalam praktik perjanjian sewa yang dilakukan adanya kelalaian atau bahkan kesengajaan memenuhi ujrah atau upah, sehingga hal itu menjadikan salah satu rukun sewa menyewa tidak terpenuhi, kemudian adanya keputusan dari pihak pemilik terkait penarikan fasilitas juga membuat adanya salah satu syarat sah sewa tidak terpenuhi, sehingga adanya wanprestasi adalah bentuk sikap pengingkaran salah seorang yang berakad atau transaksi yang tidak menjalankan kewajiban berupa prestasi dari apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian antara pihak yang bersangkutan. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimpulkan akibat-akibat hukum. Dalam hubungan itu, terdapat sesuatu yang diperjanjikan oleh seseorang kepada orang lain yang merupakan kewajiban baginya untuk dilaksanakan atau tidak dilaksanakan. Seorang yang berhak atas pemenuhan janji

⁵ Abdul Karim Zaidan, *al-Waiju fi Ushul Fiqh*, (Beirut: al-Risalah, 1998), Cet. Ke 7, 59

mempunyai hak untuk penuntutan pelaksanaannya. Sesuatu yang dilaksanakan itulah yang dinamakan “prestasi”. Jadi wujud dari prestasi adalah melakukan perbuatan tertentu, apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya baik kelalaian atau kesenggajaan, maka pihak tersebut dinyatakan atau dianggap “wanprestasi”. Jadi pengertian dalam melaksanakan kewajiban adalah memenuhi prestasi tersebut. Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian apakah praktik sewa-menyewa kos di gang baru Kelurahan Bandar Kidul telah sesuai dengan hukum Islam, dengan judul skripsi: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA KOS (Studi Kasus di gang baru Kelurahan Bandar Kidul Kota Kediri).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah praktik wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kos di gang baru kelurahan Bandar Kidul, kecamatan Mojoroto, Kota Kediri?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum islam terhadap praktik wanprestasi pada sewa kos di gang baru kelurahan Bandar Kidul, kecamatan Mojoroto kota Kediri ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kos gang baru kelurahan Bandar Kidul, kecamatan. mojoroto kota Kediri.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik wanprestasi pada sewa menyewa kos di gang baru kel. Bandar Kidul, Kota Kediri.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bagi masyarakat awam yang mungkin belum mengetahui lebih rinci tentang wanprestasi pada sewa kos dan juga pandangan dari hukum islamnya bisa menjadi patokan dikemudian hari. Supaya dapat meningkatkan wawasan kepada para pemilik kos.

2. Secara praktis

- a. Bagi Penulis

Berharap dapat meningkatkan kemampuan dalam melakukan penelitian dan meningkatkan belajar terhadap lingkungan yang membutuhkan pembelajaran dan juga dapat menjadi jawaban apabila hal ini di tanyakan oleh masyarakat.

- b. Bagi Peneliti lain

Hasil dari penelitian ini merupakan bahan sekaligus wawasan untuk membantu mengetahui penanggulangan wanprestasi pada sewa kos.

- c. Bagi Masyarakat.

Hasil dari penelitian ini sebagai saran agar dapat menjadi wawasan tentang wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa kos dan juga hukum dari praktik tersebut.

E. Telaah Pustaka

Dalam hal ini penulis melibatkan beberapa karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan penulis yakni:

- 1) Skripsi dari Ade Mareta Handayani dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak (Study di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat)”. Fokus penelitiannya ialah tentang perbedaan harga sewa berdasarkan domisili tempat tinggal penyewa dan juga tentang lapak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga lapak pasar Unyil, terdapat perbedaan harga berdasarkan domisili atau tempat tinggal pihak penyewa. Harga sewa lapak lebih tinggi ditetapkan bagi penduduk luar Desa Gunung Agung, di mana latar belakang dari perbedaan harga tersebut yaitu Pasar tersebut dibangun di tanah ulayat desa, dan dibangun oleh swadaya masyarakat Desa, untuk kemaslahatan masyarakat desa, untuk peruntungan desa, untuk mengurangi permasalahan-permasalahan yang ada di Desa Gunung salah satunya pertumbuhan ekonomi yang cenderung lambat.

Berdasarkan hukum Islam, penetapan harga sewa dilakukan untuk kepentingan masyarakatnya, dalam hal ini agar tercipta keadilan bersama dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa Gunung Agung. Hal ini telah memenuhi syarat penetapan harga oleh hukum Islam yang bersifat adil. Sehingga penetapan harga sewa lapak pasar di Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat hukumnya diperbolehkan (Mubah).⁶

Persamaan Ade Mareta dengan penulis yakni : sama-sama membahas tentang perbedaan harga sewa

⁶ Ade Mareta Handayani dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak, IAIN Raden Intan, Lampung, 2019

perbedaan Ade Mareta dengan Penulis yakni : Ade Mareta membahas tentang perbedaan harga sewa lapak berdasarkan domisili tempat tinggal penyewa Sedangkan penulis membahas tentang perbedaan harga sewa rumah kos berdasarkan status sosial. Meskipun demikian penelitian yang dilakukan Ade Mareta Handayani dapat dijadikan bahan informasi untuk penelitian yang akan dilakukan

- 2) Skripsi dari Ratri widiastruti dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta”. Fokus penelitiannya ialah tentang praktik sewa menyewa kos di kelurahan Bachiro Kota Yogyakarta. Bahwa kesepakatan dalam akad ini dilakukan secara lisan serta tertulis. Yang mana dilaksanakan dengan memenuhi rukun dan syarat yang tercatum dalam Hukum Islam. Dalam penetapan waktu dan biaya sewa telah ditentukan berdasarkan nilai fasilitas yang disediakan oleh pemilik berupa fasilitas fisik serta non fisik. Namun dalam akad ini tidak adanya bukti fisik yang dapat memperkuat hukum bahwa akad sudah dilakukan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik kos dilakukan secara lisan dan tertulis sesuai dengan hukum islam dengan memenuhi rukun dan syarat. Untuk penentuan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan fasilitas yang disediakan seperti fasilitas fisik dan non fisiknya. Sedangkan wanprestasi yang terdapat pada praktik sewa menyewa ini diselesaikan dengan suatu ganti-rugi yang sebelumnya disepakati oleh para pihak.⁷

Persamaan Ratri Widiastuti dengan penulis yakni : sama-sama membahas tentang sewa kos.

⁷ Ratri Widiastuti, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*”, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2010.

perbedaan Ratri Widiastuti dengan Penulis yakni : Ratri widiastuti membahas tentang rukun dan syarat dalam perjanjian sewa kamar kos, Sedangkan penulis membahas tentang perbedaan harga sewa rumah kos berdasarkan status sosial.

- 3) Skripsi dari Yaziddhani dengan judul “Analisis Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Barang yang Sama Kepada Konsumen (Study pada pedagang kain di pasar Bambu Kuning Bandar Lampung)”. Fokus penelitiannya ialah tentang penentuan harga jual barang yang sama terhadap konsumen berdasarkan suasana pasar. Praktek jual beli yang dilakukan di Pasar Bambu Kuning Bandar Lampung dalam menentukan harga hampir relatif sama yaitu dengan melihat keadaan suatu pasar, karena dengan keadaan pasar sangat mempengaruhi harga jual beli yang ditentukan oleh setiap toko. Dalam pandangan Hukum Islam Jual beli yang dilakukan oleh para pedagang Bambu Kuning dengan menentukan harga yang berbeda, dianggap diperbolehkan, karena dalam pandangan Hukum Islam dalam perdagangan adalah mencari keuntungan dan juga islam tidak pernah memberi batasan tertentu bagi seorang pedagang yang memperoleh keuntungan. Dan Pedagang berhak menentukan harga yang mereka butuhkan dalam mengambil sebuah keuntungan.⁸

Persamaan Yaziddhani dengan penulis yakni : sama-sama membahas tentang perbedaan harga dengan barang yang sama

perbedaan Yaziddhani dengan Penulis yakni : Yaziddhani membahas tentang perbedaan harga jual barang yang sama kepada konsumen. Sedangkan penulis membahas tentang perbedaan harga sewa rumah kos berdasarkan status sosial.

⁸ Yaziddhani, *“Analisis Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Barang yang Sama Kepada Konsumen”*, UIN Raden Intan, Lampung, 2019

4) Skripsi dari Alfi Lailatul Arifah yang berjudul “Tinjauan Ihtishan Terhadap Keharusan Membayar Sewa Kos Yang Tidak ditempati Pada Masa pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Rumah kos di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri). Fokus penelitiannya ialah tentang keharusan membayar sewa kamar kos yang tidak ditempati pada masa covid-19. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa : keharusan membayar sewa kamar kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri yang dilakukan oleh kedua belah pihak yakni penyewa dan pemilik kos, ditinjau dari *Istihsan* akad sewa-menyewa tersebut boleh dilaksanakan karena bertujuan untuk meminimalkan kesulitan dan mendapatkan keadilan bagi para pihak.⁹

Persamaan Alfi Lailatul dengan penulis yakni : sama-sama membahas tentang sewa rumah kos.

perbedaan Alfi Lailatul dengan Penulis yakni : Alfi Lailatul membahas tentang keharusan membayar sewa kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19. Sedangkan penulis membahas tentang perbedaan harga sewa rumah kos berdasarkan status sosial.

⁹ Alfi Lailatul Arifah, *tinjauan istishan terhadap keharusan membayar sewa kos yang tidak di tempati di masa covid 19*, IAIN KEDIRI, Kediri, 2022